



COMUNE DI OFFIDA

Regolamento Comunale per interventi edilizi minori

INDICE DEI CONTENUTI

- PREMESSA -

- PARTE PRIMA -

PERTINENZE

ART. 1 - Caratteristiche generali delle pertinenze

ART. 2 - Titoli abilitativi e normativa di riferimento

ART. 3 - Inserimento delle pertinenze nel contesto

ART. 4 - Manufatti pertinenziali con consistenza volumetrica a servizio degli edifici esistenti

ART. 5 - Gazebo

ART. 6 - Pergolati

ART. 7 - Mini costruzioni prefabbricate in legno

ART. 8 - Arredi da giardino

ART. 9 - Barbecue e caminetti

ART. 10 - Pensiline a sbalzo

ART. 11 - Tende solari retraibili

ART. 12 - Schermature frangisole

ART. 13 - Tettoie

ART. 14 - Box auto a pantografo o a "chiocciola"

ART. 15 - Roulottes o camper non movibili

ART. 16 - Piscine

ART. 17 - Manufatti per la detenzione di animali da affezione

ACCESSORI DI EDIFICI PRODUTTIVI, COMMERCIALI, TURISTICI E RICREATIVI

ART. 18 - Strutture ombreggianti per parcheggi in zone produttive, commerciali, turistiche e ricreative

ART. 19 - Tunnel estensibili negli insediamenti produttivi e terziari

ART. 20 - Manufatti pertinenziali per finalità di interesse sociale, didattico o per usi di pubblica utilità

ART. 21 - Obbligo di manutenzione

ART. 22 - Regolizzazione delle preesistenze

ART. 23 - Ripristino dello stato dei luoghi

ART. 24 - Sanzioni

- PARTE SECONDA -

MANUFATTI PER ESIGENZE CONTINGENTI E TEMPORANEE

ART. 25 - Manufatti per esigenze contingenti e temporanee

ART. 26 - Validità ed efficacia del regolamento

- PREMESSA -

1. Il presente regolamento disciplina alcuni interventi edilizi minori, quali le pertinenze ed i manufatti per esigenze meramente temporanee, facendo in tal modo chiarezza su quali siano i manufatti considerati "costruzioni" e quali invece non devono essere considerati come tali. Esso si applica alle costruzioni temporanee ed alle "piccole opere" su aree private non soggette a servitù di pubblico passaggio ed a quelle di servizio di impianti e strutture di proprietà comunale.
2. Il regolamento pertanto disciplina, nella parte prima - *LE PERTINENZE* - ponendo in disamina una serie di interventi edilizi minori, riguardanti la realizzazione di modesti manufatti riconducibili al concetto di "pertinenza", così come stabilito dall'art. 817 del Codice Civile, "... sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio e ad ornamento di un'altra cosa". Possono definirsi tali le piccole strutture attrezzate per la cura dei giardini e degli orti, per la fruizione degli spazi aperti delle abitazioni e per la custodia degli animali da affezione. Tali manufatti sono esclusi dal concetto di "nuova costruzione", di cui all'art. 3, punto 6), del D.P.R. n. 380/2001, quando rispettano le limitazioni e prescrizioni di seguito precisate per ogni singola tipologia e quando, nel caso di manufatti pertinenziali di edifici esistenti, il relativo volume è comunque inferiore al 20% di quello del fabbricato principale o della porzione di fabbricato di cui il manufatto va a costituire pertinenza.
I suddetti interventi edilizi minori possono essere realizzati in tutte le zone previste dallo strumento urbanistico previa presentazione della "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (S.C.I.A.), così come regolamentata dagli artt. 22 e 23 del D.P.R. n. 380/2001, oppure, nel caso in cui rientrino tra gli interventi definiti all'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 come attività edilizia libera, senza alcun titolo edilizio abilitativo o previa presentazione della "Comunicazione di Attività Edilizia Libera" (C.A.E.L.), semplice o asseverata, a secondo della tipologia d'intervento.
Nelle zone agricole "E" i piccoli manufatti possono essere realizzati o come pertinenza di abitazioni o come pertinenza di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orto e non devono essere finalizzati allo svolgimento di attività agricola, come regolamentato dalla L.R. 8 marzo 1990, n. 13.
3. La parte seconda - *MANUFATTI PER ESIGENZE TEMPORANEE* - regola l'installazione di manufatti volti a soddisfare obiettive esigenze meramente contingenti e temporanee.

- PARTE PRIMA -

PERTINENZE

ART. 1 - Caratteristiche generali delle pertinenze

1. Le pertinenze, di cui al presente regolamento, oltre alle specifiche caratteristiche di cui ai successivi articoli, dovranno avere le seguenti caratteristiche di tipogenerale:
 - a. non dovranno avere un proprio ed autonomo accesso dalla via pubblica;
 - b. non dovranno avere autonomo valore di mercato e non dovranno produrre un proprio reddito;
 - c. dovranno essere caratterizzate da un rapporto di subordinazione funzionale rispetto alla cosa principale e poste al servizio esclusivo di questa. Rappresentano, pertanto, gli accessori diretti dell'unità immobiliare principale;
 - d. nel caso di pertinenze di edifici principali, dovranno avere propria individualità fisica e propria conformazione strutturale;
 - e. dovranno rispettare le norme dettate dagli artt. 873 e segg. del Codice Civile relativamente alla distanza dai confini di proprietà e dai fabbricati esistenti oppure dovrà essere sottoscritto un atto di assenso del confinante per deroga alle sole distanze dai confini;
 - f. non causino alcuna limitazione ai diritti di terzi;
 - g. non causino diminuzione dei coefficienti di illuminazione e ventilazione per i locali principali dei fabbricati esistenti, ai sensi dei Regolamenti di Igiene e Sanità e rispettino le norme sulle distanze prescritte dal D.I. n. 1444/1968 ⁽¹⁾;

(1) D.I. n. 1444/1968:

(...)

9. Limiti di distanza tra i fabbricati.

Le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

- h. non chiudano luci o vedute preesistenti ai sensi degli artt. 900-907 del Codice Civile;
 - i. non siano in contrasto ad eventuali norme di sicurezza;
 - j. rispettino le distanze stabilite dal vigente Codice della Strada. In prossimità di strade di proprietà di altri enti per l'installazione della pertinenza, entro la fascia di rispetto stradale, dovrà acquisirsi la necessaria autorizzazione dall'ente competente, rispettando la prescrizione della distanza stabilita;
 - k. non alterino il decoro degli spazi pubblici e privati, ai sensi dei Regolamenti comunali vigenti;
 - l. non siano in contrasto con la disciplina dettata del Piano di Recupero del Centro Storico.
2. E' fatto assoluto divieto nel tempo il cambio di destinazione d'uso. Nel caso di un diverso utilizzo da quello per il quale sono state progettate, il titolo abilitativo decade e pertanto il proprietario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi a propria cura e spese.

ART. 2 - Titoli abilitativi e normativa di riferimento

1. La realizzazione di opere pertinenziali non è soggetta al rilascio del Permesso di Costruire, ma a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) edilizia, ovvero a semplice comunicazione di attività edilizia libera (C.A.E.L.), come meglio precisato nei successivi articoli.
2. La documentazione da allegare alla S.C.I.A. o alla C.A.E.L. (*relazioni, dichiarazioni, elaborati tecnico- grafici*), sarà quella stabilita dalla normativa vigente alla data di presentazione.
3. I soggetti abilitati a presentare la pratica edilizia sono quelli indicati dalle vigenti disposizioni di legge.
4. Per ogni singolo intervento dovranno rispettarsi le eventuali e specifiche normative vigenti per la tipologia della pertinenza da realizzare, acquisendo altresì i prescritti pareri dagli enti competenti.
5. I manufatti di cui al presente regolamento, ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale, sono assoggettati alle specifiche disposizioni normative, autorizzative e procedurali, di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*".
6. Il titolo abilitativo è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria per l'istruttoria della pratica.

ART. 3 - Inserimento delle pertinenze nel contesto

1. Gli interventi pertinenziali dovranno essere realizzati senza pregiudicare il decoro del bene principale di cui vanno a costituire pertinenza e dovranno essere coerenti con le sue caratteristiche estetiche e tipologiche, per le quali l'Ufficio Tecnico Comunale potrà entrare nel merito. Dovrà inoltre essere garantito il corretto inserimento, in rapporto ai valori visuali e di tutela paesaggistica.
2. Negli interventi in condominio (*sia nelle parti comuni sia in quelle private*) ciascun intervento dovrà conformarsi all'elemento tipologico già realizzato e presente nell'edificio, purché lo stesso sia valutato dall'Ufficio Tecnico decoroso e conforme ai dettami del presente regolamento, da precisare e rilevare nella S.C.I.A., documentandolo con adeguato rilievo fotografico. Inoltre dovrà prodursi apposita delibera dell'assemblea del condominio (*o nulla-osta dei condomini*) in cui sia approvata la tipologia prescelta, nonché stabilito l'impegno a realizzare analogamente ed uniformemente anche gli interventi successivi.

-
- 1) Zona A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
 - 2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
 - 3) Zona C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

ART. 4 - Manufatti pertinenziali con consistenza volumetrica, a servizio degli edifici esistenti

1. I manufatti di seguito specificati sono considerati “*pertinenza*” quando rispettano le prescrizioni dettagliatamente specificate per ogni singola tipologia:
 - a. il volume complessivo dei manufatti pertinenziali con consistenza volumetrica deve essere inferiore al 20% della cubatura geometrica del fabbricato principale di cui vanno a costituire pertinenza, ai sensi dell’art. 3, punto e. 6), del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
 - b. qualora le pertinenze siano previste su corti condominiali, la percentuale del 20% va riferita all’intero edificio;
 - c. possono essere installati più manufatti per ogni unità abitativa, purché il volume complessivo rientri nel 20% della cubatura geometrica del fabbricato principale e la superficie massima coperta complessiva sia contenuta nel limite del 50% dell’area scoperta del fabbricato.
2. I manufatti con caratteristiche e consistenza non conformi a quelle descritte nel presente regolamento, non rientranti quindi nella fattispecie edilizia di “*pertinenza*”, sono considerati “*interventi di nuova costruzione*” ed assoggettati al regime del permesso di costruire.
3. Ogni intervento di edilizia minore deve in ogni caso essere conforme alla normativa ed agli strumenti urbanistici generali ed attuativi vigenti al momento della realizzazione.
4. Qualora lo strumento urbanistico in vigore preveda, nell’ambito di una zona urbanistica omogenea, situazioni in contrasto con il presente regolamento, si considereranno i contenuti del piano urbanistico, prescindendo dai contenuti del presente documento.

ART. 5 - Gazebo

1. Fermo restando il limite volumetrico di cui all’art. 4, sono da considerarsi pertinenze, soggette al regime della S.C.I.A., i manufatti posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni con copertura a padiglione, denominati “*gazebo*”.
2. Tali manufatti, nei limiti di uno per ogni corte di fabbricato, da realizzare solo in struttura leggera ed in conformità all’art. 14 del R.E.C., devono attenersi alle seguenti prescrizioni:
 - a. altezza massima esterna al colmo = 3,50 m.;
 - b. superficie lorda massima = 30,00 mq. (*fermo restando il rispetto del comma 1 dell’art. 4*);
 - c. la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno e metallo, che formino intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali, sono costruite da elementi leggeri, fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni. La struttura non potrà essere tamponata, ma aperta su tutti i lati, potrà essere invece coperta con materiali, preferibilmente leggeri, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli in tessuto, o in P.V.C., di colore che si armonizzi con il contesto, incannucciato e simili, stuoie, legno di minuto spessore, con sovrastante guaina bituminosa pigmentata rosso coppo o rame. Non sono comunque ammesse coperture in lastre in fibrocemento, lastre ondulate di qualunque materiale o in policarbonato.
3. I gazebo non stabilmente infissi al suolo, con una superficie coperta minore o uguale a 9 mq. (3x3), con struttura metallica o in legno leggera e copertura in telo, sono assimilabili agli arredi da giardino e, pertanto, assoggettati al regime della C.A.E.L., ai sensi dell’art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..



ART. 6 - Pergolati

1. Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 4, sono da considerarsi soggetti al regime della S.C.I.A., i manufatti posti su terrazzi, in corti esterne e/o giardini (*esclusivi o condominiali*), con funzione di abbellimento degli edifici principali ed aventi natura ornamentale, denominati "pergolati".
2. Tali manufatti, nei limiti di uno per ogni fabbricato, da realizzare solo in struttura leggera ed in conformità all'art. 14 del R.E.C., devono attenersi alle seguenti prescrizioni:
 - a. altezza massima esterna = 3,50 m. (*al lordo della struttura*);
 - b. superficie massima coperta (*compresa quella a sbalzo*) = inferiore al 30% dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio con un massimo di 30,00 mq. (*fermo restando il rispetto del comma 1 dell'art. 4*).
3. La struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno, o altro materiale di minimo peso (*metallo o ghisa*), a sostegno di piante rampicanti. Trattasi quindi di intelaiature idonee a creare ornamento, ombra e, come tali, sono costituite da elementi leggeri, fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e di facile rimozione.
4. La struttura, che non dovrà avere grondaie e pluviali, non può essere tamponata, mentre è consentita la messa in opera di pannelli reticolati di sostegno per rampicanti. Può essere invece coperta con materiali leggeri deformabili o mobili di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali piante rampicanti, teli in tessuto di colore che si armonizzi con il contesto, incannucciato, brise soleil. Non sono ammessi altri tipi di copertura, né coperture continue impermeabili, né perlinati.
5. I pergolati ornamentali con struttura superiore orizzontale avente una superficie minore o uguale a 4 mq. (2x2), realizzati a sostegno di verde rampicante, sono assimilabili agli arredi da giardino e, pertanto, assoggettati al regime della C.A.E.L., ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..



ART. 7 - Mini costruzioni prefabbricate in legno

1. Si intendono le strutture costituite da un assemblaggio di elementi prefabbricati in legno, volte alla costruzione di un manufatto a pianta quadrilatera con funzione di ricovero attrezzi da giardino, con o senza pavimento solidale alla struttura, poggiata a terra ed eventualmente fissata con staffe e viti su sottostante massetto in cls..
2. Tali manufatti, nei limiti di uno per ogni corte di fabbricato, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:
 - a. altezza massima esterna al colmo = 3,00 m.;
 - b. superficie lorda pari a 15,00 mq. (*fermo restando il rispetto del comma 1 dell'art. 4*);
 - c. struttura leggera esclusivamente in legno;
 - d. installazione possibilmente sul retro degli edifici;
 - e. copertura realizzata in legno con sovrastante guaina bituminosa pigmentata rosso coppo, rame o verde in relazione al contesto in cui il manufatto è inserito. Non sono ammesse coperture in lastre in laterizio, cemento, fibrocemento, lastre ondulate metalliche.



3. Tali strutture non potranno essere poste in aderenza ai fabbricati e dovranno essere posizionate ad una distanza dal confine di proprietà e dalle sedi stradali così come stabilito all'art. 1 del presente regolamento.
4. Si specifica che queste strutture saranno da destinarsi esclusivamente a piccolo deposito. Non è pertanto ammessa alcuna destinazione d'uso diversa. Non è ammessa in nessun caso la presenza continuativa di persone all'interno.
5. Non è altresì ammessa la trasformazione del locale in centrale per impianti tecnologici.
6. Queste strutture, qualora rientrino nelle caratteristiche suddette, sono assoggettate alla disciplina della S.C.I.A., ai sensi dell'art. 22, comma 1 e 2, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
7. Rientrano tra l'attività edilizia libera (*art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.*), realizzabili mediante la presentazione della C.A.E.L., i box di legno di superficie complessiva inferiore a 4 mq. (2x2), purché non si pongano in contrasto con le norme del R.E.C., degli strumenti urbanistici vigenti e del Codice Civile.

ART. 8 - Arredi da giardino

1. Si intendono tutti quei manufatti di piccole dimensioni che costituiscono arredo e corredo dei giardini privati: panchine, giochi fissi, statue, fontanelle, vasche e grigliati, pavimentazioni di limitate dimensioni a segnare percorsi pedonali realizzati in materiali semplicemente appoggiati al suolo con sottofondo di sabbia.
2. Sono da intendersi tra gli arredi da giardino anche gazebo non stabilmente infissi al suolo, con superficie coperta minore o uguale a 9 mq. (3x3), fermo restando il rispetto del comma 1 dell'art. 4, con struttura metallica leggera e copertura in telo.
3. I materiali impiegati dovranno essere decorosi e uniformarsi al contesto ambientale ed in ogni caso è vietato l'utilizzo di materiali di fortuna e di riciclo.
4. Tali opere rientrano tra l'attività edilizia libera (*art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.*), realizzabili mediante la presentazione della C.A.E.L., purché non si pongano in contrasto con le norme del R.E.C., degli strumenti urbanistici vigenti e del Codice Civile.

ART. 9 - Barbecue e caminetti

1. Si intendono le strutture monolitiche di piccole dimensioni e d'ingombro (*massimo 2 mq.*), anche dotate di cappello convogliatore dei fumi e camino, destinate esclusivamente alla cottura dei cibi. Non è ammessa la combustione di qualsiasi materiale che non sia legna o carbone di legna, onde evitare esalazioni inquinanti.
2. Tali opere rientrano tra l'attività edilizia libera (*art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.*), realizzabili mediante la presentazione della C.A.E.L., purché non si pongano in contrasto con le norme del R.E.C., degli strumenti urbanistici vigenti e del Codice Civile.



3. Particolare attenzione dovrà essere posta nella collocazione della struttura al fine di evitare disagio o danno ai confinanti con le emissioni. In tale circostanza dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire una corretta dispersione dei fumi.

ART. 10 - Pensiline a sbalzo

1. Si intendono le strutture sporgenti a sbalzo, senza elementi verticali portanti (*piastrini e similari*), posizionati nel prospetto degli edifici con funzione di deflettore per la pioggia, solitamente poste sopra la porta di ingresso principale.
2. Tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri (*ad esempio legno, alluminio e plastica*) e potranno essere coperte con vetro, legno, policarbonato trasparente ovvero coppi, tegole e isolcoppo (*è esclusa la vetroresina di tipo ondulato*).
3. La sporgenza dal filo del muro deve essere quella strettamente necessaria allo svolgimento della funzione protettiva e deve comunque essere raccomandata con quella di eventuali altri elementi presenti in facciata (*aggetti, rientranze, decorazioni e simili*).
4. Nel caso di protezione di balconi, la sporgenza della struttura di riparo non può superare quella del balcone sottostante.
5. In ogni caso la profondità massima delle pensiline non dovrà essere superiore a 1,50 m..
6. Non è ammessa la realizzazione di pensiline che aggettino sulle vie o spazi pubblici o ad uso pubblico. Non è altresì ammessa la realizzazione di pensiline a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche di una facciata per esteso.
7. Tali pertinenze sono soggette al regime della C.A.E.L., di cui all'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 es.m.i. e non sono ammesse all'interno del perimetro del centro storico (*zona "A"*).



ART. 11 - Tende solari retraibili

1. Si intendono le strutture sporgenti a sbalzo dal prospetto degli edifici con funzione di riparo per l'irraggiamento solare, dotate di dispositivo di chiusura manuale e/o automatico e struttura retraibile.
2. Le strutture di sostegno dovranno essere realizzate con materiali leggeri (*ad esempio legno, alluminio, plastica*) e asportabili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, con forma aperta a falda obliqua, a capanna o a cupola.
3. Le dimensioni di tali installazioni dovranno essere contenute, non è pertanto ammessa la realizzazione di tendaggi a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche di una sola facciata per esteso, fermo restando il rispetto del comma 1 dell'art. 4.
4. Tali opere rientrano tra l'attività edilizia libera (*art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.*), realizzabili mediante la presentazione della C.A.E.L., purché non si pongano in contrasto con le norme del R.E.C., degli strumenti urbanistici vigenti e del Codice Civile.
6. Qualora tali strutture sporgano su suolo pubblico si fa riferimento alla normativa vigente in materia.



ART. 12 - Schermature frangisole

1. Si intendono quelle strutture verticali rigide destinate esclusivamente a fungere da riparo dall'irraggiamento solare diretto alle facciate e alle aperture dei fabbricati.



2. Tali strutture possono essere apribili e regolabili al fine di consentire il filtraggio della luce solare e non comportano alcun aumento del carico urbanistico.

3. L'installazione di dette strutture è assoggettata alla disciplina della comunicazione di attività edilizia libera (C.A.E.L.) ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

ART. 13 - Tettoie

1. Si intendono le strutture, di modeste dimensioni, costituite da elementi verticali in legno o metallo a sostegno di copertura rigida, costituita da assito in legno, ad andamento orizzontale od obliquo, ricoperto con i materiali di cui al successivo punto 5.



2. Non è ammessa la copertura in latero-cemento.

3. Tali strutture devono rispettare le seguenti condizioni:

- è consentita l'installazione di una tettoia per ciascuna unità immobiliare abitativa;
- altezza max esterna = 3,00 m.;
- superficie lorda max = 30 mq. (*fermo restando il rispetto del comma 1 dell'art. 4*);
- distanza dai confini 3,00 m. come da Codice Civile, salvo autorizzazione di deroga a tale distanza sottoscritta dal proprietario confinante;
- l'eventuale sporgenza del cornicione non potrà superare i 50cm..

4. La struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo e come tale costituita da elementi leggeri tra loro assemblabili, in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni.

5. La struttura non può essere tamponata, può invece coprirsi con materiali adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli di tessuto o p.v.c., di colore che si armonizzi con il contesto, incantucciato e simili, stuoie, legno con soprastante guaina bituminosa pigmentata rosso coppo, rame, tegole o coppi. Gli elementi portanti verticali possono essere rivestiti con piastrelle simil mattone a faccia vista. Non sono ammesse coperture in lastre di fibrocemento o lastre ondulate metalliche.

6. La struttura, ad eccezione del centro storico, può essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (*modo retrofit*), o integrati in essi (*modo strutturale*). Eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici.

7. Tali pertinenze sono soggette al regime della S.C.I.A., tranne che nel centro storico (*zona "A"*) dove il titolo abilitativo è costituito dal Permesso di Costruire, sottoposto al parere della Commissione Edilizia Comunale.

8. Nel centro storico le strutture in oggetto devono essere obbligatoriamente collocate nelle terrazze che costituiscono la copertura piana degli edifici. In tale zona omogenea dovrà prevedersi l'uso di strutture in legno, lattonerie in rame e coperture in cannucciato e simili, teli, stuoie, legno con sovrastanti coppi.

9. In tutti i casi è comunque vietata la copertura a solaio e/o avolta.
10. Rientrano nella presente classificazione i cosiddetti "Car Port", destinati al ricovero di automezzi.

11. Per fini esclusivamente residenziali (*in quanto per gli scopi legati ad attività turistiche, ricettive, commerciali, artigianali e produttivi, tali manufatti sono specificati all'art. 18*), tali strutture dovranno avere dimensioni non superiori a 30 mq. ed una altezza media massima di 3,50 m. Esse non comportano aumento del carico urbanistico e, pertanto, la loro installazione è assoggettata al regime della S.C.I.A., di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. È ammessa l'installazione di una sola tettoia per ogni corte di fabbricato residenziale.



ART. 14 - Box auto a pantografo o a "chiocciola"

1. Si intendono le strutture realizzate con telaio in acciaio o alluminio centinate con tela di colore chiaro impermeabile e consistenza di chiusura "ascomparsa", quindi retrattili, destinate ad accogliere automezzi.

2. Tali opere rientrano tra l'attività edilizia libera (*art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.*), realizzabili mediante la presentazione della C.A.E.L., purché non si pongano in contrasto con le norme del R.E.C., degli strumenti urbanistici vigenti e del Codice Civile.



3. Queste strutture non dovranno avere dimensioni superiori a 12 mq., altezza massima di 2,40 m. e dovranno essere obbligatoriamente collocate in modo da non essere visibili dalla pubblica via o da strada privata aperta al pubblico.

ART. 15 - Roulotte o camper non movibili

1. Si intendono rimorchi o veicoli adeguati alla permanenza di persone al loro interno, utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi e magazzini o simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee. E' escluso il semplice rimessaggio.
2. Queste strutture, qualora rientrino nelle caratteristiche suddette, comportano aumento di carico urbanistico e sono classificati come nuova costruzione, ai sensi dell'art. 3, lett. e.5), del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e la loro installazione è assoggettata alla disciplina del Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.
3. Per tali strutture, così come concepite nel presente articolo, non è ammessa la deroga delle distanze di cui all'articolo 1.
4. Tali installazioni sono vietate nella zona agricola e in tutte le aree sottoposte a vincolo paesaggistico, di cui al D.Lgs. n. 42/2004 ed in aree private ricadenti nel centro storico, in quanto in contrasto con le caratteristiche tipologiche e formali prescritte per i fabbricati insistenti su tali zone.

ART. 16 - Piscine

1. Le piscine private scoperte, interrate o fuori terra, e di qualsiasi materiale costituite, poste al servizio esclusivo di abitazioni signorili o ville, in quanto pertinenziali e non comportando la "trasformazione in via permanente del suolo", ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, non rientrano tra le attività di edilizia libera e sono assoggettate alla presentazione della S.C.I.A., ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. n. 380/2001.



2. Sono escluse da questa categoria e rientrano tra gli arredi da giardino per i quali non serve alcun titolo abilitativo, soltanto le piccole piscine fuori terra, rimovibili per smontaggio e non per demolizione, del tipo gonfiabili, in pvc o altro materiale, collocate nel periodo primaverile-estivo nelle aree pertinenziali degli edifici privati (e successivamente smontati e riposti altrove).



ART. 17 - Manufatti per la detenzione di animali da affezione

1. E' consentita la realizzazione di costruzioni per la detenzione di animali da affezione nel rispetto della legge regionale 20 gennaio 1997 n. 10 e del regolamento di attuazione del 13.11.2011 n. 2 e comunque delle norme e regolamenti vigenti in materia.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a. superficie coperta complessiva = 4,00 mq. (fermo restando il rispetto del comma 1 dell'art. 4);
 - b. altezza massima = 1,60 m..
3. Tali opere rientrano tra l'attività edilizia libera (art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.), realizzabili mediante la presentazione della C.A.E.L., purché non si pongano in contrasto con le norme del R.E.C., degli strumenti urbanistici vigenti e del Codice Civile.

ACCESSORI DI EDIFICI PRODUTTIVI, COMMERCIALI, TURISTICI E RICREATIVI

1. Fermo restando che possono essere installati come accessori delle eventuali residenze presenti in questi edifici tutti i manufatti indicati negli articoli precedenti, per l'esercizio delle attività produttive, commerciali, turistico-ricreative e similari è consentita l'installazione dei manufatti di seguito elencati, che sono da considerarsi pertinenze ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile e s.m.i. e soggette al regime della S.C.I.A., ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
2. Qualora lo strumento urbanistico in vigore preveda, nell'ambito di una zona urbanistica omogenea, situazioni in contrasto con il presente regolamento, si considereranno i contenuti del piano urbanistico, prescindendo dai contenuti del presente documento.

ART. 18 - Strutture ombreggianti per parcheggi di attività produttive, commerciali, turistiche e ricreative

1. Nelle zone produttive e terziarie, sono considerate pertinenze le strutture ombreggianti per i parcheggi, sia per i mezzi dell'azienda e dei suoi dipendenti che per quelli dei clienti.
2. I manufatti dovranno avere struttura portante in legno o in metallo, anche come tensostruttura, senza alcun tipo di tamponamento laterale, è possibile solamente l'installazione di grigliato di materiale analogo alla struttura portante.
3. La copertura potrà essere realizzata con materiali leggeri, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli ombreggianti di tipo permeabile, teli in tessuto o p.v.c., di colore che si armonizzi con il contesto, incannucciato e simili, stuoie. Non sono ammesse coperture con lastre in fibrocemento, lastre ondulate di qualunque materiale o policarbonato.
4. I manufatti potranno coprire unicamente le parti di piazzale destinate alla sosta e non le corsie di transito. Potranno anche essere ubicate in prossimità dei confini del lotto, previo nulla osta del confinante interessato.
5. Tali strutture ombreggianti sono soggetti al regime della S.C.I.A., ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..



ART. 19 - Tunnel estensibili negli insediamenti produttivi e terziari

1. I manufatti denominati "tunnel estensibili", costituiti da struttura metallica estensibile e tamponamento in materiale plastico, sono considerati pertinenza solo ed esclusivamente in ragione della funzione che assolvono, che deve essere occasionale e limitata nel tempo.
2. Devono essere installati in prossimità o in aderenza con l'edificio principale e, quando non utilizzati per assolvere alle funzioni occasionali e limitate nel tempo legate all'attività svolta nell'insediamento, questi tunnel es presentarsi come manufatto con consistenza volumetrica.
3. Tali manufatti sono soggetti al regime della S.C.I.A., ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.



ART. 20 - Manufatti pertinenziali per finalità di interesse sociale, didattico o per usi di pubblica utilità

1. Sono considerate pertinenze i manufatti da utilizzare per finalità pubbliche o di pubblico interesse da parte di soggetti pubblici o che esercitano una funzione di pubblico interesse.
2. La finalità pubblica o di pubblico interesse deve essere dimostrata con apposita documentazione da parte del soggetto richiedente ed essere autorizzata con specifica decisione della Giunta Comunale.
3. I manufatti devono avere dimensioni strettamente necessarie per l'uso cui sono destinati e rispettare le caratteristiche di cui al precedente articolo 1.

ART. 21 - Obbligo di manutenzione

1. Qualsiasi tipo di manufatto oggetto del presente regolamento dovrà essere sottoposto ad opportuna manutenzione, nel rispetto del progetto approvato, al fine del mantenimento delle condizioni di decoro.
2. La responsabilità penale e civile per eventuali danni arrecati a terzi per la mancata manutenzione dei manufatti resta a carico del titolare della S.C.I.A..

ART. 22 - Regolarizzazione delle preesistenze

1. Le pertinenze esistenti prive di titolo edilizio abilitativo possono essere regolarizzate con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001, purché siano rispettati tutti i requisiti di cui al presente regolamento e non insistano in aree soggette a vincolo paesaggistico ambientale, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..
2. Qualsiasi modifica da apportare ai manufatti disciplinati dal presente regolamento, relativa a forma, dimensioni, ubicazione e caratteristiche costruttive, dovrà essere preventivamente denunciata e assentita, sulla base di quanto disposto dal presente regolamento.
3. La sostituzione dei manufatti esistenti sarà possibile solo nel rispetto del presente regolamento.

ART. 23 - Ripristino dello stato dei luoghi

1. E' vietato, nel tempo, qualsiasi cambiamento di destinazione d'uso, ed in caso di dismissione, la struttura pertinenziali e/o temporanea, deve essere demolita e/o rimossa e rimesso in pristino stato i luoghi.
2. Eventuali trasformazioni dovranno essere preventivamente assentite e risultare conformi alla vigente normativa urbanistico-edilizia.

ART. 24 - Sanzioni

1. Sotto il profilo urbanistico-edilizio, per l'inosservanza delle norme sopra citate si applicano le norme sanzionatorie previste dal Titolo IV "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i..
-

- PARTE SECONDA -

MANUFATTI PER ESIGENZE CONTINGENTI E TEMPORANEE

ART. 25 - Manufatti per esigenze contingenti e temporanee

a) Aspetti normativi

1. Nell'applicazione dell'articolo in esame è necessario fare riferimento all'art. 3, comma 1, lett. e.5), del D.P.R. n. 380/2001, che ricomprende, tra gli interventi di nuova costruzione, anche *"l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee"*.
2. La temporaneità non può essere desunta dalla soggettiva destinazione dell'opera data dal costruttore, ma deve collegarsi ad un uso realmente precario e temporaneo, per fini specifici e cronologicamente delimitabili.
3. La temporaneità o precarietà di un manufatto prescinde dalle sue caratteristiche costruttive o dal sistema di fissazione al suolo e discende unicamente dall'uso a cui è destinato; non è opera precaria la costruzione destinata a dare un'utilità prolungata nel tempo, indipendentemente dalla facilità della sua rimozione.
4. La temporaneità o precarietà non va confusa con la stagionalità dell'utilizzazione del manufatto, nel senso che l'installazione stagionale, ripetuta ciclicamente e periodicamente, comporta l'obbligo di dotarsi del titolo abilitativo edilizio.
5. In sostanza si può definire temporanea e precaria (*esente dal permesso di costruire*) quella struttura che, per la sua oggettiva funzione, reca in sé visibili i caratteri della durata limitata in un ragionevole lasso temporale (*breve*) e della sua funzione precaria e meramente servente e strumentale di un'altra principale.
6. Ai sensi dell'art. 5 della legge 22 maggio 2010, n. 73 (*che ha sostituito l'art. 6 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380*), comma 2, lett. b), le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee devono essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni (*es. ombrelloni, teli ombreggianti, gazebo di stoffa e leggera struttura metallica, ecc.*). Le suddette opere devono pertanto essere costruite utilizzando materiali idonei facilmente rimovibili, o strutture dotate di idonei dispositivi meccanici che ne consentano lo spostamento e rimozione nel periodo di non utilizzazione.

b) Caratteristiche dei manufatti

1. Le dimensioni dei manufatti dovranno essere quelle strettamente necessarie al soddisfacimento delle esigenze temporanee per le quali vengono installati e la loro localizzazione nell'area di sedime dovrà essere coordinata con le altre costruzioni esistenti e non dovrà in alcun caso costituire intralcio ad accessi carrabili, uscite di sicurezza o vie di fuga, nel rispetto delle normative sulle distanze minime.
 2. La loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative di sicurezza e non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale.
 3. I manufatti da installare per esigenze temporanee dovranno essere realizzati con semplici tipologie costruttive prefabbricate, da assemblare con materiale leggero (*legno, metallo, ecc.*) che presentino caratteristiche di effettiva e reale rimovibilità.
 4. A titolo esemplificativo si riportano di seguito i manufatti rientranti in tale tipologia:
 - a. attrezzature, chioschi, coperture di impianti sportivi, ombreggiature per parcheggi ed altri manufatti destinati ad uso commerciale, pubblicitario o turistico ricreativo;
 - b. manufatti di supporto per lo svolgimento di opere edilizie di scavo, di realizzazione di infrastrutture stradali e di rete, quali baracche di cantiere, container attrezzati, w.c., gru e simili;
 - c. manufatti destinati a svolgere funzioni provvisorie di deposito e magazzinaggio per particolari esigenze di attività commerciali o produttive esistenti, da installare nelle aree
-

accessorie all'edificio principale sede dell'attività, oppure in aree diverse anche non edificate, purché già urbanizzate e sistemate (*piazzi, parcheggi, ecc.*);

- d. manufatti occorrenti a sostituire temporaneamente edifici o parti di edificio, cui siano venute meno, per qualsiasi motivo, le condizioni di agibilità;
- e. manufatti destinati a svolgere funzioni provvisorie per l'esercizio dell'attività agricola e/o agrituristica, quali tettoie, ricoveri ombreggiature ecc, diversi da quelli normati dalla legge regionale n. 13/1990.

c) Modalità autorizzative e obbligo di rimozione

1. Le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e comunque entro un termine non superiore a novanta giorni, sono soggette alla presentazione della C.A.E.L., ai sensi dell'art. 6, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, da parte dei soggetti interessati, secondo le modalità di seguito riportate:
 - a. per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi la rimozione anticipata dei manufatti anche prima della scadenza del periodo richiesto;
 - b. è consentita l'installazione di manufatti temporanei, su suolo privato, a servizio di pubblici esercizi;
 - c. i manufatti temporanei su aree pubbliche, oltre allo specifico nulla osta dell'Ente proprietario del suolo, sono anche regolamentati dalla normativa in materia di occupazione di suolo pubblico.
2. Chiunque intenda installare manufatti per esigenze contingenti e temporanee, soggette a comunicazione di attività edilizia libera (C.A.E.L.), deve presentare al Comune (*Sportello Unico per l'Edilizia*), prima dell'installazione, la documentazione sotto elencata:
 - a. comunicazione dell'inizio dei lavori, in carta semplice, a firma del proprietario del suolo interessato, con indicato il periodo di tempo entro il quale il manufatto resterà installato e le motivazioni che giustificano la necessità di installarlo;
 - b. planimetria di zona in scala adeguata ed estratto catastale con indicata l'area di installazione;
 - c. rappresentazione grafica del manufatto;
 - d. documentazione fotografica dei luoghi interessati;
 - e. eventuale nulla osta di altri Enti, qualora necessario;
 - f. dichiarazione di impegno a rimuovere, al cessare della necessità o alla scadenza del termine richiesto, i manufatti temporanei ed a ricondurre in pristino l'originario stato dei luoghi;
 - g. copia dell'eventuale autorizzazione amministrativa all'occupazione di suolo pubblico.
3. Non è prevista alcun tipo di proroga automatica dei termini del tempo previsto, entro il quale i manufatti installati per esigenze contingenti e temporanee vanno rimossi.
4. Nel caso necessiti il mantenimento per un periodo di tempo più lungo rispetto a quello richiesto con la C.A.E.L., dovrà essere presentata nuova comunicazione di attività edilizia libera entro i termini di scadenza di quella precedente, motivando specificatamente la ragione del prolungamento dei termini. La proroga potrà essere concessa per un periodo non superiore a 90 giorni.
5. Qualora il manufatto non venga rimosso entro i termini richiesti, esso sarà considerato a tutti gli effetti una costruzione abusiva, soggetta al regime sanzionatorio previsto dal D.P.R. n. 380/2001, per gli interventi eseguiti in assenza di titolo edilizio abilitativo (*permesso di costruire*).
6. Nel caso di omessa richiesta della comunicazione dell'inizio dei lavori i manufatti eventualmente installati o costruiti non potranno essere considerati come opere dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee e, conseguentemente, saranno considerate come "*interventi di nuova costruzione*", ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

ART. 26 - Validità ed efficacia del regolamento

1. Il presente regolamento comporta l'abrogazione delle parti del Regolamento Edilizio Comunale che si pongano in contrasto con le disposizioni in esso contenute.
 2. Il presente regolamento entrerà in vigore trascorsi 15 giorni dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio della delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale.
-